

Toplage Urfahr Rotterdamweg! Sonnige, ruhige DG-Wohnung, 92 m<sup>2</sup> WNFL (4 Zimmer) + 30 m<sup>2</sup> Balkon, inkl. Freiparkplatz! Erstbezug!



LAGE

**Ort:** Linz  
**Straße:** Rotterdamweg 15

PREISE

**Preis:** € 629.000,00  
**Provision:** 3 % vom Kaufpreis + 20 % UST

FLÄCHEN

**Wohnfläche ca.:** 92,00 m<sup>2</sup>  
**Balkon Fl. ca.:** 30,00 m<sup>2</sup>

DETAILDATEN

**Verfügbar ab:** ab sofort  
**Baujahr:** 2022  
**Stellplätze:** 1  
**Freiplatz:**  
**Abstellraum:** ja  
**Keller:** ja  
**Klimaanlage:** ja  
**Heizung:** Zentralheizung  
**Befeuerung:** Solar  
**Heizwärmebedarf:** 44 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr  
**fGEE:** 0,79  
**Boden:** Parkett

Rarität! Ruhige, sonnige Dachgeschoßwohnung in urfahraner Toplage am Rotterdamweg 15, 4040 Linz. Das 3-Parteienhaus wurde in hochwertiger Massivbauweise heuer 2022 errichtet. Die Wohnung verfügt über 92 m<sup>2</sup> WNFL mit 4 Zimmer + 30 m<sup>2</sup> Balkon! Weiters ist die Fläche beim Wohnungseingang des überdachten Stiegenhauses für die alleinige Nutzung parifiziert. Ausstattung: Klima, elektr. Raffstore, hohe Türen, hochwertige Böden und Sanitäreinrichtung. Ein großzügiger KFZ-Freiparkplatz und ein Kellerersatzraum mit 6,88 m<sup>2</sup> ist im Kaufpreis enthalten. Geheizt wird zentral mit Gas (Verbrauchszähler), am Dach wurde eine Solaranlage für Warmwasser und Heizung angebracht und zusätzlich ist in der Wohnung ein Kamin für einen Festbrennstoffofen. Das Haus liegt in sehr ruhiger Siedlungslage im Schlantendorf. Die Straßenbahn ist in unmittelbarer Nähe, fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar. Ebenso sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, die JKU oder die Donaulände im nahen Umfeld! Sofort beziehbar!



**Gerlinde Lanzerstorfer**

**Geschäftsführerin**

📞 0676 / 5480519

🌐 <http://www.donau-immobilien.at>

✉ [lanzerstorfer@donau-immobilien.at](mailto:lanzerstorfer@donau-immobilien.at)









